

Landkreis Erlangen - Höchststadt  
Markt Vestenbergsgreuth



# 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Kleinweisach Wohnbaufläche  
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und Entwicklung von Natur und Landschaft

Vorentwurf 19.09.2022

Umweltbericht nach §2a BauGB

HORAK

**Hochbau  
Städtebau  
Landschaftsplanung  
Gartenplanung**

Gerhard Horak  
Architekt  
Landschaftsarchitekt  
August-Sperl-Straße 16  
97355 Castell  
Telefon 0 93 25 - 999 99  
Telefax 0 93 25 - 999 05  
e-mail: Horak-Gerhard  
@t-online.de

## Inhaltverzeichnis

Vorbemerkungen .....	3
Plan 15 Kleinweisach, Wohnbaufläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	3
Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung .....	3
Räumlicher Geltungsbereich.....	3
Schutzgebiete .....	3
Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	4
Darstellungen im Landschaftsplan .....	8
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Landschaftshaushalt .....	9
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
Planungsalternativen .....	9
Zusammenfassung.....	10

Änderungsbeschluss: 06.09.2021

Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung: 06.09.2021

Ergänzt: 19.09.2022

Beschluss zur Auslegung:

Feststellungsbeschluss:

Aufhebung des Feststellungsbeschlusses:

Beschluss zur 2.Auslegung:

Feststellungsbeschluss:

Bearbeitung:

Gerhard Horak Architekt Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. (TU)

Brigitte Horak Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (TU)

Vestenbergsgreuth, den .....

Stempel und Unterschrift

1.Bürgermeister Helmut Lottes  
Markt Vestenbergsgreuth

## Vorbemerkungen

In der jetzigen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan möchte der Markt Vestenbergsgreuth im Ortsteil Kleinweisach eine kleine Siedlungsergänzung mit 5 Bauplätzen ermöglichen und dafür eine Fläche ändern und die jetzt hier dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft weiter nach Norden verschieben. Das vorhandene Wohngebiet in diesem Ortsteil ist bereits voll bebaut, bis auf ein Grundstück. Mit dieser Fläche besteht die Möglichkeit den Ort nach innen weiter zu entwickeln

Im folgendem Änderungsblatt (Ausschnitt aus dem FNP/LP) wird diese Änderungsfläche dargestellt.

## Plan 15 Kleinweisach, Wohnbaufläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung

Der Markt möchte am nördlichen Ortsrand von Kleinweisach eine Wohnbaufläche ausweisen. Die Flächen liegen zwischen dem Altort und dem am östlichen Rand liegendem allgemeinem Wohngebiet. Die Ausweisung als Wohnbaufläche entspricht der angestrebten Nutzung. Die hier bisher liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird weiter nach Norden auf eine Fläche, die bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, verlegt.

Die Nutzungsausweisung erfolgt als „Wohnbaufläche (BauNVO §1 Abs.1 Nr.1)“, bzw. Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

### Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen liegen in der Gemarkung Kleinweisach, Ortsteil Kleinweisach, und betreffen die FINrn. 18 teilweise und FINrn.17.

### Gesamtfläche

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 8.830 m<sup>2</sup>.

### Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Steigerwald, jedoch nicht innerhalb der Schutzzone des Naturparks Steigerwald (Landschaftsschutzgebiet), auch nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan.

Weitere Schutzgebiete sind nicht bekannt, insbesondere sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete bzw. EU-Vogelschutzgebiete und Natura 2000-Gebiete betroffen. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und §23 BayNatSchG sind nicht betroffen.



Ausschnitt aus FIS Natur (Quelle LFU 2022)

## Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### Naturraum und Topografie

Das Planungsgebiet gehört in der naturräumlichen Haupteinheit Steigerwald zur Untereinheit Östliche Steigerwald-Vorhöhen.

Die Fläche fällt relativ gleichmäßig hangparallel nach Süden zum Tal der Kleinen Weisach.

### Bestand

Dieser Bereich zwischen dem Baugebiet im Osten und dem Altort mit Friedhof im Süden wird hauptsächlich als Wiese genutzt. Innerhalb des Änderungsbereichs am südlichen Rand steht eine Obstbaumreihe mit 10-20 Jahre alten Bäumen. Das Grünland wird teilweise gemäht und teilweise mit Schafen beweidet.

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist ein Grundstück, das als Wiese genutzt wird, Obstbäume wurden gepflanzt und es wird von einem Verein genutzt.



Blick nach Westen auf die Flurnummer 18 mit der Obstbaumreihe am südlichen Rand

Am westlichen Rand des Grundstücks Flurnummer 18 in der Teilfläche außerhalb des Änderungsbereichs stehen Heckenstrukturen und es sind Einzelbäume, überwiegend Obstbäume sowie ein kleineres landwirtschaftliches Gebäude vorhanden. Südlich grenzen Flächen mit zwei Wohnhäuser mit großen Gärten, Gehölzstrukturen und landwirtschaftlichen Nebengebäuden, ein Spielplatz und ein Gewerbebetrieb (Auto-Anhänger) ist entstanden.



Blick nach Westen auf die nördliche Teilfläche Flurnummer 17 mit jungen Obstbäumen

Im Norden und Osten grenzt an den Änderungsbereich ein landwirtschaftlicher Weg an.



Blick nach Süden entlang des landwirtschaftlichen Weges, der dann in die Erschließungsstraße für das östliche Wohngebiet über geht, rechts liegt der Änderungsbereich



Blick nach Norden von der bestehenden Erschließungsstraße aus

### Fläche

Es werden ca. 3.977m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche ausgewiesen und ca. 4.853 m<sup>2</sup> als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Beide Flächen werden jetzt schon nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern für die Freizeit als Wiesen mit Obstbäumen. Es ist eine relativ kleine Fläche die für eine kleine Ergänzung der Wohnbaufläche genutzt werden wird. Die Nachfrage ist in der Gemeinde Vestenbergsgreuth vorhanden.

Die Auswirkungen sind eher gering

### Boden

Geologisch liegt das Gebiet im Bereich des Blasensandsteins im Übergang zum Coburger Sandstein mit leichten Böden mit Sand bis lehmigen Sand als Bodenart, z.T. mit tonigen Zwischenschichten. Kontaminationen der landwirtschaftlichen Fläche oder Altlasten sind nicht

sichtbar und nicht bekannt. Bodenerkundungen wurden nicht durchgeführt. Die Ortsrandflächen sind wenig genutzt, bzw. werden in der Freizeit genutzt.

Durch die Bebauung wird ein Teil des Grundstücks versiegelt und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Veränderung der Oberflächengestalt der Grundfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen werden durch die Bebauung im begrenzten Umfang geschehen. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und Filter- und Pufferfunktionen werden eingeschränkt.

Der Anteil der überbauten Fläche an der Gesamtfläche ist relativ gering.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nicht bebaut und die Oberfläche wird nicht verändert.

Die Auswirkungen sind eher gering.

## **Klima und Luft**

Klimabezirk Mittelfranken:

600-650 mm NS / +7°C bis +8°C.

Das Planungsgebiet gehört zu den trockenen bis mäßig feuchten Gebieten Bayerns.

Die auf den Äckern nördlich des Planungsgebiets entstehende Kaltluft fließt zum Tal hin ab. Die Klimasituation wird sich jedoch aufgrund der eher lockeren offenen Bebauung kaum ändern.

Die Auswirkungen sind eher gering.

## **Wasser**

Quellen oder offene Gewässer sind nicht vorhanden. Auf den durch die geplante Bebauung dann versiegelten Flächen kann das anfallende Oberflächenwasser nicht versickern.

Versickerung der Dach- und Erschließungsflächen auf den Grundstücken ist grundsätzlich möglich. Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit wurden nicht durchgeführt.

Die Auswirkungen sind eher gering.

## **Tiere und Pflanzen**

Auf der jetzt extensiv genutzten Wiese mit Obstbäumen am Rand sind keine besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten bekannt.

Eine Beeinträchtigung eventuell in der Umgebung vorhandener besonders geschützter Tierarten ist unwahrscheinlich. Durch die Ausweisung der nördlichen Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der dort in den letzten Jahren entstandenen Bestand an Obstbäumen geschützt und bietet Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Auswirkungen sind eher gering.

## **Biologische Vielfalt**

Vorhandene Gehölzstrukturen werden erhalten und gesichert. Die Auswirkungen werden als gering betrachtet

## **Landschaftsbild**

Der Ort Kleinweisach liegt im Tal des der Kleinen Weisach und hat sich teilweise schon aus dem Talgrund heraus entwickelt. Östlich der Änderungsflächen liegt ein inzwischen bebautes Wohngebiet, südlich eine Fläche mit einzelnen Häusern. Die Umgebung ist gut eingegrünt. Die hier geplante Bebauung wird kaum weit sichtbar sein und der Eingriff ins Landschaftsbild wird gering sein.

Rad- und Wanderwege berühren das Gebiet nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Erholung.

Es ist zu erwarten, dass die geplante Bebauung durch die davorliegende Bebauung und Baumbestand weitgehend verdeckt sein und von der Ortsseite her kaum sichtbar sein wird. Die Häuser werden zwar etwas höher als die oberste Reihe im bestehenden Wohngebiet werden und vielleicht vom gegenüberliegenden Talhang sichtbar sein, jedoch von Osten und auch teilweise von Süden und Westen bereits von Bebauung umgeben. Von der Nordseite sind in der dann als Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Fläche stehen bereits junge Obsthochstämme, die bald einen gut eingegrüntem dorftypischen Ortsrand bilden werden.

Die Auswirkungen in diesem Umfeld werden daher als gering betrachtet.

## **Wirkungsgefüge zwischen den Faktoren**

Es herrschen keine besonderen Standortbedingungen und es gibt keine besonderen Vorkommen. Das Zusammenspiel der unterschiedlichen Faktoren wird sich nur unwesentlich ändern. Insgesamt wird das Gebiet strukturreicher.

## **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**

Wander-,Radwege oder andere Erholungseinrichtungen liegen nicht in der Nähe des Gebiets. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Erholung. Die nördliche Fläche wird von einem Verein für Umweltbildung und für die Pflege und Nutzung des Obstbaumbestandes genutzt.

Negative Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung sind nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen durch Lärm**

Baubedingt kann es zu Baustellenverkehr mit Lärmauswirkungen kommen. Da zukünftige Verkehrsaufkommen wird gering sein.

Die Auswirkungen auf den Menschen werden als gering betrachtet.

## **Risiken für die menschliche Gesundheit, Unfall- und Katastrophenschutz, Klimawandel**

Die Fläche liegt außerhalb von Flächen, die durch Hochwasser oder Überflutungen bedroht sind. Durch die dauerhafte Begrünung mit Sträuchern und Bäumen wird CO<sub>2</sub> dauerhaft gebunden und Erosion verhindert. Wald mit der Gefahr umstürzender Bäume liegt nicht in der Nähe. Durch den Anschluss an die Wasserversorgung wird auch ausreichend Löschwasser zur Verfügung gestellt werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass von diesem Gebiet keine besonderen Gefahren ausgehen, bzw. es besonderen Gefahren ausgesetzt wäre.

## **Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter**

werden nicht erwartet. Bau- und Bodendenkmäler sind auf der Fläche nicht bekannt.

## **Emissionen, Abfälle und Abwässer**

Landwirtschaftliche Tierhaltung in relevanten Umfang ist in auf dieser Seite von Kleinweisach nicht mehr vorhanden. Die Wohnbaufläche wird an die Abwasserentsorgung und Müllabfuhr angeschlossen. Besondere Abfälle oder Abwässer werden nicht erwartet.

## **Wechselwirkungen**

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

## **Darstellungen im Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung der 5.Änderung stellt das Änderungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland dar, bzw. die gelbe Fläche stellt Acker dar. Der südliche Teil der Änderungsfläche ist zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt mit



dem Ziel der Ortsrandeingrünung. Auch Einzelbäume (Obstbäume) sind dargestellt. Maßnahmen zur Ortseingrünung wurden auf Fl.Nr. 18 teilweise bisher nicht umgesetzt. Die bisherige Flächenausweisung ist keine Ausgleichsfläche, weder im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung noch im Sinne der Kompensationsverordnung.

## Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Landschaftshaushalt

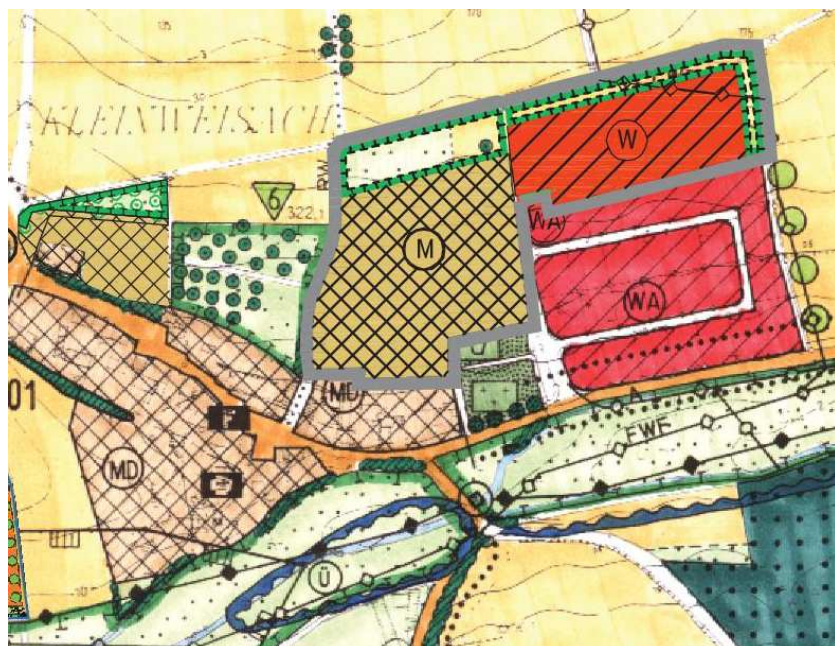
Die genaue Art der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt wird in der Satzung geregelt. Der Gehölzbestand wird dafür genau erfasst und soll nach Möglichkeit erhalten werden.

## Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde weiterhin als Ortsrandfläche mit Obstbäumen und Wiese genutzt werden.

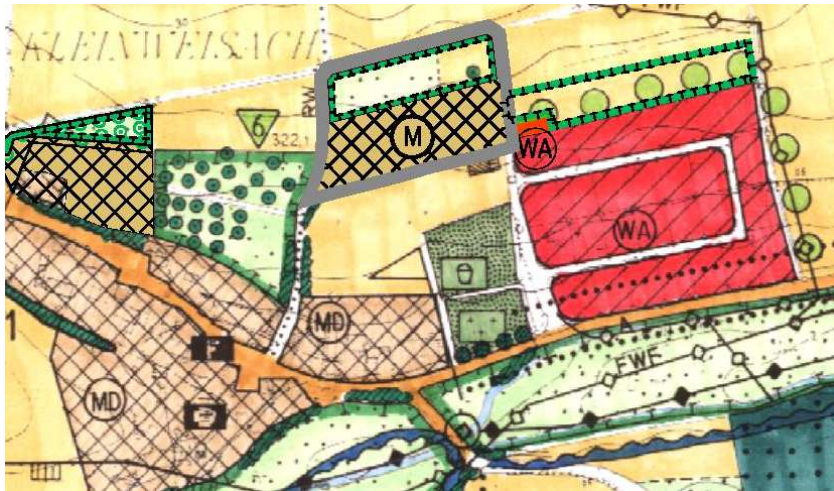
## Planungsalternativen

Erste Überlegungen gingen dahin, dass der ganze Bereich nach Süden bis zum Spielplatz als gemischte Baufläche ausgewiesen wird und Anschluss an die Flächen Mischgebiet Dorf geschaffen wird. Außerdem wurde überlegt, ob die Wohnbaufläche erweitert werden soll. Diese Änderung wurde jedoch als zu großflächig betrachtet und nicht weiterverfolgt.



1.Skizze von 2020

Dann war beabsichtigt, diese Fläche als Mischgebiet auszuweisen. Da der daraus folgende Bebauungsplan vom Charakter her einer Wohnbaufläche entspricht, wird jetzt die Änderungsfläche auf Flurnummer 18 teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen.



2. Skizze von 2021

Weitere Planungsalternativen wurden nicht untersucht.

## Zusammenfassung

### Plan 15 Kleinweisach, Wohnbaufläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Ortes zwischen dem Altort und des bestehenden Wohngebiets. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach Norden verlegt. Besondere Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch diese Ausweisung werden nicht erwartet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering
Tiere / Pflanzen	mittel	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering
Mensch (Immissionen)	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur-und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen